Expediente:
Especialista:
Cuaderno: Principal Escrito: 01-2021
Sumilla INTERPONGO **DEMANDA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA**

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE AREQUIPA:

RHINA SABINA MARCELA QUISPE DE DEL RIO, con DNI No. XXXXXXXX, y **ENRIQUE MOISES DEL RIO AQUINO** con domicilio real en XXXXXXXX, distrito de Cerro Colorado provincia y departamento de Arequipa, consignando como mi abogada a **XXXXXXXX** con domicilio procesal en XXXXXXXX, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, con casilla electrónica N° XXXX correo electrónico XXXXXXXX@gmail.com y mi número de teléfono XXXXXXXX, ante Ud. me presento y digo:

I. DE LA PARTE DEMANDADA Y SU DOMICILIO. •

La presente demanda la dirijo en contra de:

WALTER PABLO VARGAS FARFAN, identificado con DNI N° XXXXXXXX, con domicilio real en XXXXXXXX, provincia y departamento de Lima, en representación de los señores **OTILIA JUDITH FARFAN GUERRERO** y **JUAN GUILLERMO VARGAS CUEVA.**

II. PETITORIO. -

Que, invocando legitimidad e interés para obrar y ejerciendo derecho a tutela jurisdiccional, interpongo **DEMANDA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA** del bien inmueble ubicado en Pueblo Tradicional Urbanización La Libertad Mz. I Lote 16, del distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral No. **P06091646** de la Propiedad Inmueble de los

Registros Públicos de la Zona Registral No. XII, Sede Arequipa; el cual me fue transferido mediante Minuta, por lo que al amparo de lo dispuesto por el Art. 1412° del Código Civil, a efecto que se disponga que el demandado cumpla con otorgar la formalidad de Escritura Pública respecto de la Minuta de compraventa celebrado con fecha 05 de abril de 1991.

III. FUNDAMENTACIÓN DE HECHO. –

Antecedentes. -

3.1. Los recurrentes adquieren el bien inmueble materia de litis con fecha 05 de abril de 1991, por medio de Minuta de Compra Venta de bien inmueble, suscrito en ese entonces por los vendedores OTILIA JUDITH FARFAN MANCILLA y JUAN GUILLERMO VARGAS CUEVA y los compradores RHINA SABINA MARCELA QUISPE GARCIA DE DEL RIO, celebrada ante Notario Público Javier de Taboada Vizcarra, que certifico que dicho minuta de compra venta de propiedad por el monto de l/M 3 000.00 Intis (Tres mil con 00/100 Intis), el cual tenía que ser cancelado en dos cuotas: La primera de ella en l/M 1, 500 (Un mil quinientos 00/100 Intis) pago que declaro tener recibido la vendedora y que el saldo sería entregado al suscribir la Escritura Pública que genero la minuta, y que habiéndose cancelado la totalidad de la deuda en favor de los vendedores primigenias, es que solo quedaba pendiente la regularización de todos los documentos para la transferencia y suscribirse la Escritura Pública.

3.2. Es así que a pesar de haber transcurrido varios años, nunca se hizo efectivo la Escritura Pública a pesar de haberse pagado la totalidad de la deuda, y que en la actualidad los vendedores primigenios han fallecido, es que solicito que en representación de estos el demandado (en su calidad de heredero forzoso) pueda proceder a elevar la minuta a Escritura Pública, para su correspondiente inscripción en Registros Públicos.

3.3. En este entendido, transcurrido varios años desde la celebración de la minuta de Escritura Pública, es que solicito al Señor WALTER PABLO VARGAS FARFAN el otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública para proceder a la inscripción de la propiedad a nuestro nombre, es que hasta la fecha nos hemos visto perjudicados al no tener la correspondiente escritura pública; ya que se ha intentado solicitar en varias ocasiones Prescripción Adquisitiva de Dominio sobre nuestra propiedad, de la que venimos ejerciendo posesión por más de 30 años.

3.4. Al respecto cabe destacar que, conforme a nuestro ordenamiento jurídico, el Registro Público **no es *constitutivo*** de derechos de propiedad, **sino *declarativo,*** en este orden de

ideas, el registro correspondiente tiene una obligación complementaria que es solicitada por el comprador debe ser otorgada por el vendedor.

3.5. En este sentido, es que solicito al Señor WALTER PABLO VARGAS FARFAN otorgar la correspondiente escritura pública en favor nuestras personas, motivo por el cual me veo en la obligación de ejercer la facultad como propietarios a requerir por la vía pertinente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de otorgar escritura pública de los anteriores propietarios.

3.6. Al respecto los artículos 1412° y 1549 del Código Civil establecen el derecho del comprador de requerir a los vendedores cumplan con la formalidad establecida en la ley. Por lo que interpongo la presente demanda ante su despacho, a efecto que se disponga que el demandado en representación de los vendedores primigenios cumpla con otorgar la formalidad de Escritura Pública.

3.7. Señor Juez, es mi derecho exigir dicha formalidad a quien corresponda, siendo ahora los actuales propietarios del inmueble, por lo que somos los acreedores de las facultades para requerir el otorgamiento de escritura pública a aquellos anteriores propietarios siendo que en el presente caso ambos vendedores han fallecido, por lo que solicitamos el otorgamiento de la Escritura Pública a su heredero forzoso a cumplir dicha formalidad, por estar conforme a ley.

IV. FUNDAMENTOS JURIDICA. -

4.1. **El artículo 1412° del Código Civil** *"Si por mandato de la ley* o por *convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente";* por medio del cual se establece la facultad de compeler a una de las partes para el pleno cumplimiento de obligaciones a la otra en un negocio jurídico.

4.2. **El artículo 1549 del mismo cuerpo legal** señala "Es *obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien"; por* el que se obliga al vendedor a la suscripción de los instrumentos que sean necesarios para perfeccionar el acto jurídico de transferencia entre las partes.

V. MONTO DEL PETITORIO. -

Por no implicar la pretensión el pago de monto dinerario alguno,

no es cuantificable en dinero.

VI. VIA PROCEDIMENTAL. -

La presente demanda le corresponde la vía del proceso **SUMARÍSIMO,** conforme a lo previsto en el art. 1412° del Código Civil, que señala: *"la pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente".*

VII. MEDIOS PROBATORIOS. -

7.1. Minuta de Compra Venta de fecha 05 de abril de 1991, legalizada ante Notario Público Javier de Taboada Vizcarra.

7.2. Partida Registral No. P06091646; correspondiente al bien materia de litis, con lo que se prueba que actualmente la propiedad figura registralmente a nombre de JUAN GUILLERMO VARGAS CUEVA y OTILIA JUDITH ZEVALLOS MANCILLA, quienes al haber fallecido en el año 2008 y 2020, quedando como su heredero su hijo WALTER PABLO VARGAS FARFAN.

7.3. Certificado Negativo de Sucesión Intestada, de OTILIA JUDITH ZEVALLOS MANCILLA.

7.4. Certificado Negativo de Sucesión Intestada, de JUAN GUILLERMO VARGAS CUEVA.

7.5. Acta de Defunción de OTILIA JUDITH ZEVALLOS MANCILLA, con fecha 03 de noviembre de 2020.

7.6. Acta de Defunción de JUAN GUILLERMO VARGAS CUEVA, con fecha

7.7. Ficha RENIEC de WALTER PABLO VARGAS FARFAN.

VIII. ANEXOS. -

1-A. Copia de DNI de RHINA SABINA MARCELA QUISPE DE DEL RIO

1-B. Copia de DNI de ENRIQUE MOISES DEL RIO AQUINO.

1-C.- Partida Registral No. P06091646

1-D-Minuta de Compra Venta de fecha 05 de abril de 1991, legalizada ante Notario Público Javier de Taboada Vizcarra.

1-E Certificado Negativo de Sucesión Intestada, de OTILIA JUDITH ZEVALLOS MANCILLA.

1-F Certificado Negativo de Sucesión Intestada, de JUAN GUILLERMO VARGAS CUEVA.

1-G Acta de Defunción de OTILIA JUDITH ZEVALLOS MANCILLA,

con fecha 03 de noviembre de 2020.

1-H Ficha RENIEC de JUAN GUILLERMO VARGAS CUEVA, cuya fecha de fallecimiento es el 29 de octubre de 2008.

1-I Ficha RENIEC de WALTER PABLO VARGAS FARFAN.

POR LO EXPUESTO:

A Ud.„ pido se sirva tener en cuenta a la presente demanda y actuar de acuerdo a ley.

Arequipa,

PRIMER OTROSI: Que, al amparo de lo establecido por el artículo 80° del CPC, otorgo facultades, a la abogada que suscribe la presente, a efecto que me represente sin restricción alguna en el presente proceso y declaro estar instruido acerca de sus alcances. Sírvase acceder. -

SEGUNDO OTROSI: Que cumpla el Señor WALTER PABLO VARGAS FARFAN, con señalar a los otros sucesores de los señores **OTILIA JUDITH FARFAN GUERRERO** y **JUAN GUILLERMO VARGAS CUEVA,** a fin de que sean emplazados válidamente, ya que desconocemos este extremo,
Se tenga presente.

TERCER OTROSI: Autorizo a la Señorita Catherine Milagros Suyco Surco y al Señor José Urquizo Llanos, a efecto que, en mi representación, puedan obtener copias del expediente, recoger anexos de ser necesario y otras gestiones favorables a mi defensa.
Sírvase acceder. - Fecha la misma.